



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 5 maja 2025 r.

Poz. 2850

UCHWAŁA NR XIII/117/2025 RADY GMINY KŁAJ

z dnia 24 kwietnia 2025 roku

**w sprawie: uchwalenia Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kłaj
na lata 2025-2030 oraz w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Kłaj.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.), oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) - **Rada Gminy Kłaj uchwala co następuje:**

§ 1. Uchwala się „Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kłaj na lata 2025-2030” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłaj” w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc Uchwała nr XI/61/2011 Rady Gminy Kłaj z dnia 30 sierpnia 2011 roku w sprawie uchwalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w latach 2011- 2015 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy (ogłoszonego w Dz. U. Woj. Małop. z 2011 r., poz. 5435).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kłaj.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Kupiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/117/2025
Rady Gminy Kłaj
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KŁAJ
NA LATA 2025-2030**

Postanowienia ogólne

Program uwzględnia zadania gminy nałożone ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, określa sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z uwzględnieniem potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Rozdział 1.

Wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

1. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi budynek, będący w całości własnością gminy Kłaj.
2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje 2 lokale.
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego wraz z określeniem wyposażenia i stanu technicznego przedstawia poniższa tabela.

Położenie mieszkania	Ilość lokalii	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wyposażenie techniczne					Stan techn. budynku
			woda	gaz	c.o	kanalizacja	piwnica	
Budynek nr 63 w Kłaju	1	112,34 m ²	tak	tak	tak	tak	brak	dostateczny
Budynek nr 315 w Targowisku	1	40 m ²	tak	tak	brak	tak	tak	zły

4. W skład zasobu mieszkaniowego gminy nie wchodzi lokale socjalne.
5. W zakładanym okresie obowiązywania programu nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych budynków. Przewiduje się możliwość rozbudowy zasobu w drodze dziedziczenia bądź przyjęcia darowizny.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków na kolejne lata

1. Zakłada się utrzymanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w miarę posiadanych środków finansowych.
2. Przewidywane wydatki w kolejnych latach na remont i modernizację budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne są uzależnione od możliwości finansowych Gminy.
3. Środki finansowe na bieżące remonty będą pochodziły z opłat czynszowych.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

1. Przewiduje się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Kłaj
2. Sprzedaż lokali w latach 2025 - 2030 dokonywana będzie na zasadach określonych odrębną Uchwałą Rady Gminy Kłaj.

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania lub podwyższenia czynszu

1. Polityka czynszowa Gminy będzie zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2025 - 2030, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy zminimalizować dopłaty z budżetu Gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.

2. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Podwyższanie stawki czynszu może następować nie częściej niż co 6 miesięcy, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

4. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Wójt Gminy może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

5. Wójt Gminy może stosować określone obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców i na ich uzasadniony wniosek, których średni miesięczny dochód, w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w przypadku:

- a) osoby samotnie gospodarującej - 70 % najniższej emerytury,
- b) wieloosobowego gospodarstwa domowego - 50 % najniższej emerytury.

6. Przy zawieraniu ugody dotyczącej obniżenia czynszu uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

7. Dochód, o którym mowa w ust. 6- zgodnie z art. 7 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - jest tożsamy z dochodem w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

8. O obniżkę czynszu w wysokości do:

- a) 30% kwoty naliczenia mogą ubiegać się najemcy spełniający kryteria określone w pkt. 5 lit. a
- b) 50% kwoty naliczenia mogą ubiegać się najemcy spełniający kryteria określona w pkt. 5 lit. b.

9. Obniżkę czynszu przyznaje się na okres nie przekraczający 12 miesięcy. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Wójt Gminy, na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu na kolejne, okresy nie przekraczające 12-miesięcy.

10. Obniżki czynszu nie dotyczą najemców:

- a) niewywiązujących się z obowiązków utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym,
- b) naruszających zasady porządku domowego,
- c) wykorzystujących lokale bezumownie,
- d) najemców lokali socjalnych.

11. Pomoc rodzinom w trudnym położeniu materialnym będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5.

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Kłaj zarządza Wójt Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,

- b) remonty, konserwacja i modernizacja lokali i budynków,
- c) utrzymanie w należytych stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się w nich urządzeń komunalnych,
- d) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, naliczanie i pobieranie opłat za czynsz i inne świadczenia wynikające z najmu lokali mieszkalnych.

3. Nie przewiduje się istotnych zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Kłaj.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są:

- a) opłaty czynszowe za lokale mieszkalne,
- b) budżet gminy,
- c) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 7.

Wysokość wydatków w kolejnych latach związanych z mieszkaniowym zasobem gminy

Wysokość wydatków w kolejnych latach określi corocznie Rada Gminy w projekcie budżetu uwzględniając konieczne koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków, a także wydatki inwestycyjne.

Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Podczas obowiązywania niniejszego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie przewiduje się remontów w substancji budynków i lokali wymagających opuszczenia lokalu przez dotychczasowego nabywcę.

2. Polityka mieszkaniowa Gminy w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie polegać głównie na przeznaczaniu w planie zagospodarowania przestrzennego nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Kupiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/117/2025
Rady Gminy Kłaj
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY KŁAJ

Postanowienia ogólne

1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kłaj na czas nieoznaczony, na czas oznaczony i na czas trwania stosunku pracy.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.)

Rozdział 1.

Wielkość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego

1. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są przy najmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy najmu na czas oznaczony stosuje się w przypadku najmu lokali socjalnych.

2. Umowa najmu mieszkania na czas nieoznaczony może być zawarta, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się zawarcie umowy najmu w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 1) 100 % najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym,
- 2) 80 % najniższego wynagrodzenia w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Do dochodów, o których mowa w ust. 2 zalicza się przychody brutto uzyskiwane przez wnioskodawcę i wszystkich członków gospodarstwa domowego, w szczególności z tytułu:

- pracy zarobkowej, - zasiłków: rodzinnego, wychowawczego, macierzyńskiego,
- zasiłków dla bezrobotnych lub wynagrodzenie za prace interwencyjne,
- rent, emerytur, - prowadzenia indywidualnego gospodarstwa rolnego,
- prowadzenia działalności gospodarczej.

Lokal socjalny może być wynajmowany osobom, które:

- 1) nabyły prawo do takiego lokalu na mocy orzeczenia sądu,
- 2) zamieszkują na terenie gminy Kłaj, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i znajdują się w trudnych warunkach materialnych, których dochód na jednego członka rodziny w okresie ostatnich 6 miesięcy nie przekracza 60% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:

- zamieszkiwanie w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi (wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego),
- zamieszkiwanie w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m² tej powierzchni,
- bezdomność w sytuacji, gdy ostatni pobyt stały dotyczył terenu Gminy Kłaj.

Rozdział 3.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

Pierwszeństwo wynajmu lokali mieszkalnych przysługuje osobom:

- które opuściły Dom Dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności pod warunkiem, że osoby te pochodzą z terenu Gminy Kłaj,
- utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej,
- nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,
- co do których orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu,
- uprawnione są do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,

Rozdział 4.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

1. Zamiana lokali może być dokonywana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i nie zalegającymi w zapłacie czynszu i innych opłat.

2. Zamiana lokali możliwa jest wyłącznie za zgodą Wójta wydaną na pisemny wniosek zainteresowanych stron.

3. Zamiana lokali wymaga zawarcia nowej umowy.

4. Wójt Gminy może zaproponować najemcy zamianę wynajmowanego lokalu na inny wolny lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy, jeżeli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym Gminy, np. w przypadku przeznaczenia do sprzedaży budynku w którym znajduje się lokal.

Rozdział 5.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą nieprzerwanie co najmniej przez 3 lata, uprawnieni do zawarcia umowy najmu są zamieszkujący w tym lokalu zstępni, wstępni, osoby przysposobione, pełnoletnie rodzeństwo, jeżeli osoby te nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

3. Osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu mieszkania przez Najemcę są zobowiązane mieszkanie opuścić w terminie wyznaczonym przez Wójta, nie dłuższym jednak niż trzy miesiące, chyba, że wystąpią o przydział tego lokalu mieszkalnego i lokal zostanie im wynajęty.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali

1. Wniosek o najem mieszkania winien zawierać:

- a) nazwisko i imię oraz adres wnioskodawcy, z podaniem aktualnego adresu zamieszkania i zameldowania,
- b) szczegółowe informacje o gospodarstwie domowym wnioskodawcy,
- c) informację o osiąganych dochodach przez wszystkich członków gospodarstwa domowego,
- d) oświadczenie wnioskodawcy o posiadaniu (lub nie) posiadaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

2. W razie wątpliwości co do prawidłowości podanych danych Wójt Gminy może zarządzić dokonanie kontroli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy. Z przeprowadzonej kontroli sporządza się protokół.

3. Wnioski są rozpatrywane w miarę uzyskiwania przez Gminę wolnych lokali.

4. Wniosek rozpatruje Wójt Gminy z udziałem powołanej przez siebie Komisji podejmując rozstrzygnięcia stwierdzające przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu lub też brak uprawnień do przyznania lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy.

5. Decyzje Wójta Gminy podaje się do wiadomości publicznej przez zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

6. Jeżeli w chwili złożenia wniosku o wynajem, brak jest wolnych lokali mieszkalnych, Wnioskodawca zostaje wpisany na listę oczekujących.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących z dnia zawarcia umowy.

8. W sprawach nie uregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz Kodeksu Cywilnego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Kupiec